



JuriFlash Affaires

SOLUTIONS PROTECTION – OCTOBRE 2018

Protection des résidences de la famille contre les risques financiers

Les responsabilités découlent généralement de la loi, des engagements et des contrats. Les professionnels et les gens d'affaires sont exposés à de multiples risques d'affaires, personnels et économiques.

À ces risques s'ajoutent les problèmes pécuniaires que peut engendrer une crise de liquidités ou une crise du crédit. Alors que certains ennus économiques sont prévisibles, d'autres le sont moins.

Il est parfaitement légitime et recommandable de protéger la résidence principale en cas de revers de fortune (*saisie ou faillite*).

LES 3 OUTILS DE PROTECTION

Les outils de protection pour mettre la résidence principale à l'abri d'une saisie ou d'une faillite varieront selon :

- L'état civil (mariage, union civile, conjoints de fait, etc.).
- La fiscalité rattachée au bien à transférer au conjoint ou à la fiducie de protection.
- Le désir de protéger et de conserver la propriété du bien ou de simplement protéger sa valeur économique.

Les couples mariés (*ou unis civilement*) auront accès aux 3 outils de protection suivants, les autres devant forcément recourir aux fiducies de protection d'actifs.

3 outils de protection		
	marié	non marié
Patrimoine familial	✓	✗
Régime matrimonial	✓	✗
Fiducie de protection d'actif	✓	✓

Il est nécessaire d'évaluer, avec un professionnel expérimenté, les avantages et les inconvénients de chacune des solutions visant à protéger les résidences (*principale et secondaire*) des risques liés à un revers de fortune.

Protection par le patrimoine familial

Sheila et Ringo sont mariés sous le régime de la séparation de biens. Ils sont donc liés par les règles visant le patrimoine familial. Sheila et Ringo sont propriétaires indivis, chacun pour moitié, de la résidence secondaire, entièrement payée, et dont la valeur est de 400 000 \$.

L'entreprise de Sheila lui impose d'investir beaucoup de temps et d'argent pour le développement des affaires. Elle souhaite, en cas de difficultés financières, protéger la valeur économique qu'elle possède dans la résidence (200 000 \$) qu'elle occupe avec son conjoint Ringo et leur fille.

Sheila a donc donné à son conjoint Ringo, par acte notarié publié au bureau de la publicité des droits, ses droits dans la résidence et dans tout son contenu (*mobilier*). Aucun impôt ni aucun droit de mutation ne résultent du don de la résidence.

Si Sheila devait faire face à des difficultés financières, le mobilier et la résidence seraient protégés puisque le seul propriétaire est Ringo.

En cas de rupture du mariage, Sheila aura droit à la moitié de la valeur du patrimoine familial (*incluant la résidence et le mobilier*). En supposant que telle valeur est 500 000 \$, Ringo lui devra 250 000 \$ en règlement de ses droits dans le patrimoine familial.

Protection par la société d'acquêts

John et Yoko se sont mariés sous le régime de la société d'acquêts en 1985. Ils ont fait le choix, avant le 31 décembre 1990, de s'exclure des règles du patrimoine familial. L'option de la protection par le

patrimoine familial est donc exclue.

La protection de la résidence par la société d'acquêts devient possible puisque :

- Chaque époux a la propriété de ses biens propres et de ses acquêts.
- Les biens (*propres ou acquêts*) d'un conjoint ne répondent pas, sauf exception, des dettes de l'autre conjoint.

John est propriétaire d'une luxueuse résidence évaluée à plus de 1 000 000 \$. La résidence a été acquise et payée après le mariage.

John s'expose souvent à d'importants risques financiers en cautionnant d'importantes marges de crédit auprès de ses banquiers. Il souhaite protéger la valeur économique de la résidence secondaire.

Il décide donc de donner la résidence et son contenu (*mobilier*) à Yoko par acte notarié. Tout comme pour Sheila et Ringo, aucun impôt ni aucun droit de mutation ne résultent du don de la résidence.

Si John devait faire face à des difficultés financières, le mobilier et la résidence secondaire seraient donc protégés puisque la seule propriétaire est Yoko.

En cas de rupture du mariage, John aura droit à la moitié de la valeur de la société d'acquêts. En supposant que telle valeur est de 1 600 000 \$, Yoko lui devra 800 000 \$ en règlement de ses droits dans la société d'acquêts. Il est probable que John paiera les 800 000 \$ à Yoko, qui lui transférera la maison, dans les procédures de divorce.

Mieux vaut, cependant, ne pas divorcer si John devait déclarer faillite. La part (*valeur*) de John, dans la société d'acquêts, deviendrait alors un actif de la faillite.

Protection par une fiducie

Nathalie et Julien ne sont pas mariés, mais vivent ensemble depuis plus de 12 mois. Nathalie est médecin alors que Julien est fonctionnaire au gouvernement provincial. Ils ont deux enfants. Ils sont tous les deux propriétaires d'une résidence et d'un chalet, libres de dettes, dont la valeur est estimée à 500 000 \$ pour la résidence principale et à 850 000 \$ pour le chalet.

Pour protéger les résidences en cas de revers de

fortune, Nathalie constitue une fiducie de protection d'actifs (*notariée*) dont elle est la seule bénéficiaire (*fiducie pour soi*) et elle y donne, avec le consentement de Julien, ses droits (50%) dans les résidences ainsi que de tout le mobilier des résidences.

La protection des résidences détenues en fiducie devient possible puisque le patrimoine fiduciaire (*Fiducie Nathalie*) qui détient les résidences (*le 50% qui appartenait à Nathalie*) est distinct et autonome du patrimoine du constituant de la fiducie (*Nathalie*), des fiduciaires (*Nathalie et Julien*) et de la seule bénéficiaire (*Nathalie*).

L'option de protéger a résidence secondaire par une fiducie familiale dont Nathalie, Julien et les enfants auraient été bénéficiaires n'a pas été retenue pour les motifs suivants :

- Le don à une fiducie familiale aurait entraîné une disposition fiscale du chalet à la valeur marchande et des impôts à payer comme si la résidence avait été vendue à un étranger (*en supposant que le couple souhaite conserver l'exonération fiscale du gain en capital pour leur chalet dont l'augmentation de valeur est importante*).
- La fiducie familiale n'a plus accès, depuis le 6 octobre 2016, à l'exonération du gain en capital réalisé à la suite de la disposition (*vente ou décès*) d'une résidence principale.
- La fiducie créée pour Nathalie et d'autres types de fiducies de protection d'actifs bénéficient, même après les modifications fiscales de 2016, de l'exonération du gain en capital à la disposition d'une résidence principale.

Le don à la fiducie sera effectué sans impôt et sans droits de mutation sauf pour un « droit supplétif » de 200\$ qui correspond à des frais administratifs lorsque la transaction immobilière est exonérée des droits de mutation (*non taxable*).

Trop beau pour être vrai ? Non ! Nous pouvons vous aider à protéger votre résidence principale et votre résidence secondaire en cas de revers de fortune.

Me Claude Drapeau et son équipe